

До спеціалізованої вченої ради К 11.051.12  
Донецького національного університету  
імені Василя Стуса (21021, м. Вінниця,  
вул. Грушевського, 2)

**ВІДГУК  
ОФІЦІЙНОГО ОПОНЕНТА**

**доктора юридичних наук, професора,  
головного наукового співробітника відділу правового забезпечення  
ринкової економіки Науково-дослідного інституту приватного права  
і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України  
Дерев'янка Богдана Володимировича  
на дисертацію Бляхарського Ярослава Станіславовича на тему:  
«Господарсько-правове регулювання девелоперської діяльності»,  
поданої на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук  
зі спеціальності 12.00.04 – господарське право,  
господарсько-процесуальне право**

**Актуальність обраної теми дослідження.**

Підприємницька діяльність є фундаментом соціально-економічного зростання України, а тому вимагає належного нормативно-правового регулювання, яке б враховувало мінливі фактори розвитку відносин у різних сферах господарювання. Сьогодні в Україні і світі з'являються нові види господарської, а в її межах підприємницької діяльності. Їх поява може бути викликана як новаціями науково-технічного прогресу, так і новаціями в інтенсивному типі господарювання, коли покращується сам процес виробництва і на основі відомих видів господарської діяльності виникають нові. У цьому контексті особливий інтерес становить підприємництво у сфері

будівництва нерухомості, яке на фоні запозичення інноваційних зарубіжних практик ведення бізнесу зазнає трансформації в напрямку виділення девелоперської діяльності як окремого виду підприємницької діяльності. Остання передбачає організацію професійним суб'єктом господарювання в інтересах замовника сукупності дій щодо розробки, безпосередньої реалізації та залучення до фінансування проєктів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням об'єктів нерухомості, підвищенням їх ринкової вартості та інвестиційної привабливості.

Наразі девелоперська діяльність регулюється загальними положеннями господарського законодавства та не має окремого спеціального правового регулювання. Разом з тим, наявність на розгляді у Верховній Раді України законопроектів, які містять окремі положення, пов'язані з девелоперською діяльністю та суб'єктами її здійснення, свідчить про гостроту піднятої проблематики та практичну необхідність розробки науково обґрунтованих положень щодо її системного й узгодженого законодавчого закріплення.

Девелоперська діяльність уже була предметом досліджень низки зарубіжних науковців, проте в Україні досі не отримала належного висвітлення, зокрема, в частині господарсько-правового регулювання. Значна кількість українських вчених, зокрема економістів, юристів, певна частина з яких є представниками господарсько-правових шкіл, досліджувала окремі елементи девелоперської діяльності. Проте окремих комплексних досліджень саме девелоперської діяльності, а не господарської діяльності у сфері будівництва, до сьогодні проведено не було. Зазначене вказує на безумовну актуальність та своєчасність обраної теми дисертаційного дослідження Я.С. Бляхарського.

**Обґрунтованість наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації, їх новизна.**

Комплексне опрацювання та системний аналіз наукових джерел і правових норм в їх генезисному та порівняльно-правовому аспектах, а також



практики здійснення девелоперської діяльності, дали можливість дисертанту вирішити наукове завдання, спрямоване на розроблення теоретико-методологічних та концептуально-правових засад вдосконалення господарсько-правового регулювання девелоперської діяльності з формулюванням конкретних науково-обґрунтованих рекомендацій щодо внесення змін та доповнень до чинного законодавства (додатки А, Б до дисертації).

Дисертант у своїй роботі запропонував комплексно дослідити девелоперську діяльність, правовий статус її суб'єктів, особливості встановлення договірних відносин у цій сфері та сформувати на підставі отриманих результатів пропозиції щодо вдосконалення норм загального і спеціального господарського законодавства.

Окремі аспекти девелоперської діяльності, а також елементи правового статусу девелопера, як уже наголошувалося, були предметом окремих дисертаційних досліджень у сфері економічних наук, капітального будівництва та містобудування. У свою чергу, дисертація Я.С. Бляхарського є першим комплексним дослідженням господарсько-правового регулювання девелоперської діяльності у науці господарського права та і правовій науці України взагалі.

Аналіз міркувань, аргументації, пропозицій та висновків рецензованої роботи дозволяє визнати їх достатньо високий рівень обґрунтованості та достовірності, наявність у предметі та завданнях роботи, а особливо в отриманих результатах належного рівня наукової новизни.

Автором чітко визначено мету роботи, точно поставлено завдання, які послідовно у різних розділах дисертації було вирішено. Висновки за розділами і загальні висновки по роботі підтверджують повне виконання автором завдань дослідження.

Серед позитивних моментів дослідження, які визначені в якості наукової новизни, на схвалення та підтримку заслуговують наступні.

Повно та всебічно досліджено поняття «девелопмент нерухомості», внаслідок чого зроблено висновок, що воно вживається у трьох самостійних значеннях: 1) як вид підприємницької діяльності (девелоперська діяльність), 2) як матеріально-технічне якісне перетворення нерухомості, 3) як управлінський процес (с. 4, 8 автореферату; с. 25, 34, 102, 199 дисертації). Для формування однозначних категорій з чітким і однозначним змістовним наповненням запропоновано девелоперську діяльність розуміти як підприємницьку діяльність девелопера, спрямовану на організацію в інтересах замовника сукупності дій щодо розробки, безпосередньої реалізації та залучення до фінансування проєктів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням об'єктів нерухомості, підвищенням їх ринкової вартості та інвестиційної привабливості шляхом комплексної підготовки земельної ділянки до подальшої забудови, будівництва нових чи реконструкції існуючих об'єктів нерухомості (с. 4, 8, 12 автореферату; с. 25, 43, 57, 103, 113, 199 дисертації).

Обґрунтованими є висновки здобувача про необхідність поділу девелоперської діяльності на види залежно від факту інвестування девелоперського проєкту девелопером, оскільки кожен з них наділений власними особливостями, зокрема щодо обсягу прав та обов'язків девелопера, його відповідальності, визначення специфіки договірних відносин тощо (с. 5, 8, 12 автореферату; с. 26, 67-68, 104, 200 дисертації).

Заслуговує на увагу запропоноване автором визначення девелопера (с. 4 автореферату; с. 25, 113, 146, 201 дисертації) та удосконалення класифікації девелоперів за такими ознаками як функціональне спрямування об'єктів нерухомості, щодо яких реалізуються девелоперські проєкти, та клас наслідків (відповідальності) об'єктів, щодо яких реалізовується девелоперський проєкт (с. 5, 9, 10, 12, 13 автореферату; с. 26, 121, 147, 201 дисертації). Значення такого поділу проглядається в цілком обґрунтованій пропозиції здобувача закріпити на законодавчому рівні вимогу щодо обов'язкового страхування відповідальності та встановити додаткові вимоги



до обрання організаційно-правової форми господарювання виключно з наявністю статусу юридичної особи для девелоперів, які реалізують девелоперські проєкти, пов'язані з будівництвом житла або будівель і споруд зі значними наслідками (відповідальності) об'єкта (клас наслідків СС3). Такий підхід є виправданим з огляду на потребу додаткового захисту прав та інтересів людей і суб'єктів господарювання, кошти яких залучаються до реалізації девелоперських проєктів, пов'язаних з будівництвом житла, а також зменшення ризиків самого девелопера (с. 4, 5, 13 автореферату; с. 25-26, 121-122, 147, 201-202 дисертації).

З прикладної точки зору слід однозначно підтримати пропозиції дисертанта про необхідність нормативного закріплення у законодавстві України девелоперського договору та його видів, а також визначення його істотних умов з віднесенням до останніх: предмету, строку, ціни, розміру очікуваного (орієнтовного) обсягу підвищення ринкової вартості та/або інвестиційної привабливості об'єкта нерухомості, створеного чи отриманого в результаті їх якісного перетворення, порядку залучення до реалізації девелоперського проєкту грошових коштів інвесторів, набувачів майнових прав на об'єкт нерухомості, а також додатково для девелоперського договору з інвестиційним елементом – порядку розподілу між сторонами прав на об'єкт нерухомості, на який спрямовано девелоперську діяльність (с. 5, 6, 11, 14 автореферату; с. 26, 27, 28, 158, 174, 195-197, 204-205 дисертації).

Важливими та актуальними для теорії господарського права, практики здійснення девелоперської діяльності та для подальшого оновлення й удосконалення відповідного законодавства є й інші результати автора, оформлені у вигляді висновків за розділами, загальних висновків, наукової новизни.

Висновки та пропозиції дисертанта в цілому підтверджуються фактичним застосуванням правових норм на практиці, критичним аналізом чинного господарського законодавства, висловлених у науковій літературі суджень з різних аспектів досліджуваної тематики, вивченням матеріалів

судової практики. Це дає підстави стверджувати про належний рівень обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації, та їхню доведеність.

Вирішенню поставлених у роботі завдань сприяє вдала структура дисертаційної роботи, яка складається зі вступу, трьох розділів, що включають у себе одинадцять підрозділів, висновків, додатків. Зі змісту дисертації вбачається, що її структура є логічною та прийнятною, відповідає меті та завданням дослідження, дозволяє послідовно розглянути та дати відповідь на комплекс питань, що стосуються господарсько-правового регулювання девелоперської діяльності, що дозволило Я.С. Бляхарському розкрити основні положення теми дослідження.

Методологія дослідження відображає предметні особливості обраної тематики. Автором застосовано постпозитивістську методологію наукового дослідження, яка передбачає відхід від вузького нормативізму, а також активне використання соціолого-правових, аксіолого-правових та функціоналістських методологічних підходів, в межах яких використовувалися філософські, загальнонаукові та спеціально-наукові методи пізнання, зокрема діалектичний, системно-функціональний, порівняльно-правовий, формально-догматичний, формально-юридичний, формально-логічний, емпіричний аналітико-синтетичний, системний, гіпотетико-дедуктивний, метод групування, індукції та ін.

Дисертаційна робота за своїм змістом та формою, в цілому, відповідає вимогам спеціальності 12.00.04 – господарське право, господарсько-процесуальне право.

Сформульовані теоретичні висновки та пропозиції вирішують наукову задачу заповнення прогалин у науці господарського права в частині врегулювання девелоперської діяльності як самостійного виду господарської, а в її межах – самостійного виду підприємницької діяльності.

Окремі міркування, результати і висновки, сформульовані у роботі, доведено до рівня пропозицій щодо внесення змін до законодавства України



за такими напрямками: 1) включення окремої глави до Господарського кодексу України щодо визначення правових засад здійснення девелоперської діяльності; 2) запровадження до Класифікатора видів економічної діяльності ДК 009:2010 девелоперської діяльності як окремого виду; 3) внесення змін і доповнень до спеціальних Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про інвестиційну діяльність», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про страхування», спрямованих на визначення місця девелопера серед учасників будівництва, визначення його прав, обов'язків та відповідальності тощо.

Положення дисертації можуть бути використані при підготовці підручників та навчальних посібників для здобувачів освітніх і наукових ступенів юридичних закладів вищої освіти та наукових установ; науково-практичних коментарів до кодексів, законів та інших нормативно-правових актів.

Наведені у дисертаційній роботі висновки, пропозиції та рекомендації можуть бути корисними у практичній діяльності девелоперів, учасників будівництва та інших суб'єктів господарювання.

Результати дисертаційної роботи можуть використовуватися в освітньому процесі – дозволяють підвищувати якість викладання та практичної спрямованості дисципліни «Господарське право» при вивченні тем, пов'язаних із правовим регулюванням відносин у сфері будівництва; використовуються у правозастосовній діяльності – під час формування і реалізації договірних відносин між замовниками та девелоперами.

Зміст автореферату розкриває основні положення, які викладено в тексті дисертації. Текст автореферату є чітким та зрозумілим, в узагальненому скороченому і спрощеному вигляді відбиває основний зміст, ключові обов'язкові елементи, висновки та результати дисертаційного дослідження. В цілому автореферат відповідає вимогам п. 13 Порядку

присудження наукових ступенів, затвердженого постановою КМУ від 24 липня 2013 року № 567.

**Повнота викладу наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації, в наукових публікаціях, зарахованих за темою дисертації.**

За темою дисертаційного дослідження дисертантом опубліковано 15 праць, з яких шість – це наукові статті у закордонних періодичних виданнях та виданнях, що входять до переліку наукових фахових видань, затверджених МОН України, та із достатньою повнотою відображають основні результати проведених здобувачем досліджень. Серед зазначених публікацій відсутні тотожні чи близькі за змістом. З-поміж інших опублікованих праць здобувача, які додатково відображають наукові положення дисертації, є тези (матеріали) конференцій, що вказує на достатню апробацію результатів дослідження на регіональних та міжнародних конференціях.

Основні положення, висновки і пропозиції (рекомендації), сформульовані у дисертації, ідентично та досить повно викладені в авторефераті. Вони, переважно, знайшли свій виклад у публікаціях з теми дисертації і також відображають актуальність обраної теми дослідження, належний ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і пропозицій, сформульованих у дисертації.

Робота є оригінальною, самостійною, сформульовані висновки аргументовані та відповідають поставленій меті та вирішеним завданням.

#### **Відсутність порушення академічної доброчесності.**

Аналіз змісту дисертації вказує на дотримання Я.С. Бляхарським вимог академічної доброчесності свідчить, що у роботі наведено посилання на джерела інформації у разі використання ідей, розробок, тверджень, відомостей; дотримано вимоги законодавства про авторське право і суміжні



права, надано достовірну інформацію про методики і результати досліджень, нормативні, теоретичні і практичні джерела використаної інформації тощо.

Таким чином, у дисертації не виявлено ознак академічного плагіату, фальсифікації та інших порушень, що могли б поставити під сумнів самостійний характер виконаного автором дослідження.

### **Дискусійні положення та зауваження до дисертації.**

Позитивно оцінюючи актуальність проведеного дисертантом дослідження, наукову новизну, обґрунтованість і достовірність, високий теоретичний рівень і практичну значущість його результатів, слід висловити певні зауваження щодо окремих положень роботи, які носять дискусійний або спірний характер.

1. Видається, що предмет дослідження підрозділу 1.4 «Сучасний стан та перспективи господарсько-правового регулювання девелоперської діяльності» є ширшим за предмет дослідження розділу 1 та роботи у цілому.

2. Автором уперше надається визначення поняття «девелоперська діяльність», а також майже ідентичне із ним визначення поняття «девелопер» (с. 4, 12 автореферату; с. 25, 43, 113, 199, 201 дисертації). Безумовно позитивним є надання автором характеристики суб'єкту з назвою «девелопер» та порівняння й виокремлення його від подібних категорій, які використовуються для позначення різних суб'єктів будівництва (с. 113-119 дисертації). Проте, на нашу думку, достатньо було після пропозиції нового поняття «девелоперська діяльність» визначити, що «девелопер» це суб'єкт господарювання, який здійснює таку діяльність, а далі надати його характеристики, зокрема і в законодавстві.

3. Також у дисертації удосконалено положення щодо видів девелоперів з уточненням їх поділу за ознакою функціонального спрямування об'єктів нерухомості, щодо яких реалізуються девелоперські проекти, на:  
1) девелоперів житлової нерухомості; 2) девелоперів нежитлової

нерухомості; 3) девелоперів комбінованої нерухомості (включає житлову та нежитлову нерухомість); за ознакою класу наслідків (відповідальності) об'єкта, щодо якого реалізовується девелоперський проєкт, на: 1) девелоперів будівель і споруд зі значними наслідками відмови об'єкта (клас СС3); 2) девелоперів будівель і споруд із середніми (клас СС2) та незначними наслідками відмови об'єкта (клас СС1) (с. 5, 9, 10, 12, 13 автореферату; с. 26, 121, 147, 201 дисертації). Підтримуючи в цілому проведену автором роботу, тим не менше, слід вказати на її незавершеність, адже із тексту дисертації не видно навіщо потрібна така класифікація і в чому може бути її практичне застосування.

4. У роботі було обґрунтовано введення обов'язкового страхування відповідальності та встановлення додаткових вимог до обрання організаційно-правової форми господарювання лише у вигляді юридичної особи для девелоперів, які реалізують девелоперські проєкти, пов'язані з будівництвом житла або будівель і споруд зі значними наслідками (відповідальності) об'єкта (клас наслідків СС3) (с. 4, 5, 13 автореферату; с. 25-26, 121-122, 147, 201-202 дисертації). Повністю підтримуючи таку пропозицію по суті, слід зауважити стосовно форми, оскільки і в господарському праві, і в праві взагалі і з точки зору формальної логіки організаційно-правова форма суб'єкта господарювання, зокрема девелопера, не може бути «у вигляді юридичної особи». Може бути організаційно-правова форма підприємства певного виду, господарського товариства, об'єднання підприємств, громадянина-підприємця або, як визначено у законодавстві, «фізичної особи - підприємця». Статус юридичної особи виступає як одна із багатьох характеристик суб'єкта господарювання, зокрема того ж господарського товариства чи підприємства.

5. Видається, що робота б значно виграла, аби у ній містилося більше прикладів із господарської практики, а також був наявний аналіз рішень господарських судів або інших судів загальної юрисдикції у спорах, за участі девелоперів.



Втім, в цілому наведені зауваження не впливають на загальну позитивну оцінку дисертаційної роботи, її науковості та практичної значущості отриманих результатів. Окремі з цих тверджень можуть стати предметом дискусії під час захисту дисертації на засіданні спеціалізованої вченої ради або слугувати підґрунтям для подальших наукових розвідок здобувача.

### **ЗАГАЛЬНИЙ ВИСНОВОК ПО ДИСЕРТАЦІЇ**

Висловлені зауваження значною мірою зумовлені складністю обраного для наукового пошуку предмета дослідження, його новизною і не знижують загальної позитивної оцінки дисертації, оскільки викликані не стільки вадами дисертації, скільки складністю відносин, що виникають та мають місце під час здійснення девелоперської діяльності. Переважна більшість зауважень має уточнюючий або дискусійний характер.

Дисертація Я.С. Бляхарського є завершеною самостійною роботою, що виконана на високому науково-теоретичному рівні і містить нові науково обґрунтовані положення і результати проведених автором досліджень теорії і практики здійснення девелоперської діяльності, які розв'язують конкретне наукове завдання щодо обґрунтування пропозицій з удосконалення господарсько-правового регулювання девелоперської діяльності у сфері будівництва.

Оформлення дисертації та її автореферату в цілому відповідає вимогам, встановленим МОН України. Результати роботи у достатній мірі знайшли відображення у виданнях, офіційно визначених для оприлюднення положень дисертацій, обговорювалися на наукових конференціях.

Дисертація Я.С. Бляхарського відповідає спеціальності 12.00.04 – господарське право, господарсько-процесуальне право. Автореферат дисертації та основні положення дисертації ідентичні за змістом.

Дисертація на тему: **«Господарсько-правове регулювання девелоперської діяльності»** є комплексним дослідженням за відповідним науковим напрямом і відповідає науковій спеціальності 12.00.04 – «Господарське право, господарсько-процесуальне право», та вимогам пунктів 9, 11 Порядку присудження наукових ступенів, затвердженого постановою КМУ від 24 липня 2013 року № 567, а її автор Бляхарський Ярослав Станіславович заслуговує на присудження ступеня кандидата юридичних наук зі спеціальності «Господарське право, господарсько-процесуальне право».

**Офіційний опонент:**

доктор юридичних наук, професор,  
головний науковий співробітник відділу  
правового забезпечення ринкової економіки  
Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва  
імені академіка Ф.Г. Бурчака  
Національної академії правових наук України



**Б. В. Деревянко**

«08» вересня 2021 р.